



*Ce mercredi 16 mars à 10h45, Emeraude Habitation réunit les élus de la commune et le Département pour poser la première pierre de la future résidence en centre bourg. Cet événement se tiendra en présence de Jean-Luc Chenut, Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine ; Rémi Chapdelaine, Maire de Sougeal ; Gilles Lurton, Président d'Emeraude Habitation et de Saint-Malo Agglomération ; et Marilyn Bourquin, Directrice Générale d'Emeraude Habitation.*

## **La genèse du projet**

Dans le cadre d'un contrat d'objectifs datant de 2016 la commune de Sougeal s'est engagée dans une opération de revitalisation du centre-bourg. Cette démarche comportait notamment la réhabilitation d'un grand immeuble d'habitation au cœur du village. Inoccupé depuis une dizaine d'années suite au décès de ses derniers occupants, il avait été pendant de longues années un poumon de l'animation du bourg de Sougeal. L'essentiel de ses éléments structurels étaient dégradés ce qui le plaçait en situation de péril.

Une réflexion menée par la municipalité en s'attachant les services du cabinet d'architecture SCP Gesland et Hamelot a envisagé son avenir, étudiant sa rénovation ou sa démolition et la construction de logements neufs. La municipalité a cherché un partenaire pour mener à bien ce projet. Le bailleur social Emeraude Habitation donnera une suite favorable pour la construction de logements sur la parcelle de 753 m<sup>2</sup>, après démolition de l'existant.

Le projet a été particulièrement complexe à monter et sera coûteux à réaliser, puisqu'il répond à la volonté de conserver du bâti existant dans le but de préserver la physionomie de la rue. Les opérations d'acquisition/démolition ont été portées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) sur requête de la commune. La municipalité a dû assumer un reste à charge sur ces opérations et a, à cet effet, sollicité en deux temps des aides financières auprès du Département d'Ille-et-Vilaine afin d'assurer l'équilibre budgétaire du projet et mettre le site à disposition d'Emeraude Habitation dans des conditions satisfaisantes.

## **3 logements en centre bourg mariant modernité et charme de l'ancien**

Cette opération qui allie tradition et modernité a été dessinée par le cabinet d'architecture Hamelot et Gesland. Le mur de façade de « La Maison Guy » et un cellier en pierre seront ainsi conservés. Deux maisons de type-3 (environ 73 m<sup>2</sup>) seront réalisées en front de rue. L'une conservera l'ancien mur de façade en pierre. L'ancien cellier sera rénové et partagé entre ces deux maisons. Au fond de la parcelle, une troisième maison de type-4 (87 m<sup>2</sup>) sera construite. Elle sera dotée d'un garage et d'une chambre située en rez-de-chaussée, répondant aux normes d'accessibilité. Ces trois logements disposeront d'un jardin privatif (de 79 à 141 m<sup>2</sup>). Répondant à la norme RT 2012 -5%, ces trois logements afficheront des performances énergétiques élevées. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront alimentées par une pompe à chaleur.

La municipalité de Sougeal a nommé ce programme « La Maison Guy », en mémoire de la famille Guy, anciens propriétaires de la maison d'habitation.

La création de ces trois logements familiaux, répond aux objectifs de la mairie d'ouvrir le carrefour et de sécuriser le trottoir, et bien sûr de recréer des habitations en cœur de village, tout en préservant les proportions existantes dans la rue. La mise en service des logements est attendue au premier semestre 2023.

## Financement de l'opération

Le prix de revient du programme de logement est estimé à 617 875 €. Le **Conseil Départemental d'Ille et Vilaine** a accordé une aide à la Pierre de 23 000 € à Emerald Habitation, ainsi qu'une subvention de 70 000 € à **Sougeal** pour la « dynamisation des centres bourgs par l'habitat et l'accès à l'amélioration des services ». La municipalité s'est engagée à reverser cette aide à Emerald Habitation et apportera une subvention complémentaire de 43 049 € afin de permettre l'équilibre financier de l'opération. Le bailleur social bénéficiera du soutien de l'état à hauteur de 6 828 € et prévoit d'investir 148 097 € sur ses **fonds propres**. Emerald Habitation complète son financement par un prêt de haut de bilan de 15 000 € auprès d'Action Logement, ainsi qu'un montage de prêts souscrits auprès de la **Banque des Territoires**.

Partenaire essentiel de cette opération, le **Conseil Départemental d'Ille et Vilaine** a également accordé une subvention de 40 000 € à Sougeal (versée directement à l'EPFB) au titre de la revitalisation du centre bourg, visant à réduire le prix de cession du foncier, ainsi qu'une aide d'un montant de 4 000 € pour contribuer au financement initial de l'étude du projet (contrat d'objectif).



**Emeraude Habitation, Office Public de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, gère un parc de près 6500 logements (et équivalent) répartis sur 34 communes du Pays de Saint-Malo. L'organisme propose une offre immobilière complète : appartements et pavillons en location sociale, vente HLM, accession sociale,**

**location tertiaire. Au quotidien, ce sont 85 collaborateurs présents au siège social et dans les 3 antennes de proximité qui œuvrent au service des locataires et accédants.**